TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veintidós

Litigio: Pertenencia (principal) y reivindicación (reconvención)	
Procedencia: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín	
Radicado: 05001 31 03 002 2019 00267 01	
Demandante: Luisa Fernanda Bravo Mora	
Opositor: Ana Sirley Mora Olarte	
Decisión: Confirma decisión de primera instancia	

ASUNTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, la Sala procede a resolver los recursos de apelación que los demandados interpusieron contra la sentencia del 12 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

ANTECEDENTES

1. Sobre el libelo

La señora Luisa Fernanda Bravo Mora instauró demanda de pertenencia contra la señora Ana Sirley Mora Olarte con base en los siguientes hechos:

En la demanda se señala que, en el año 2006, el señor Óscar Mora Olarte, quien fuera compañero permanente de la demandante desde el 19 de septiembre de 2007, hizo unas tratativas verbales con el señor Jesús Alberto García Cardona a efectos de comprar un lote de terreno, sin ningún tipo de construcción, ubicado en la calle 49 B # 72 B 02 del Barrio Estadio de la ciudad de Medellín; pero debido a gravámenes del bien y otros problemas económicos fue imposible realizar el negocio jurídico de compraventa.

Dicho lo anterior, se señala en el libelo que, en virtud de escritura pública 0268 de compraventa otorgada el 25 de febrero del 2010 en la Notaría Veintiuno de Medellín, se transfirió el dominio del referido inmueble a José Juvenal Sierra Olarte y Ana Sirley Mora Olarte.

En el referido lote fue levantada una construcción y se puso en funcionamiento el establecimiento de comercio "Car Wash El Mayoral", dedicado al lavado de carros, salsamentaria y cafetería, a cargo del señor Óscar Mora Olarte, el compañero sentimental de la demandante.

Según la actora, el 15 de septiembre de 2007, el señor Óscar Mora Olarte le "donó" el 100% del bien objeto del litigio, y fue desde entonces cuando comenzó a ejercer la posesión pública, pacifica e ininterrumpida.

Se señala en la demanda que el señor Óscar Mora Olarte falleció el 10 de septiembre del 2015 y que le sobrevivieron tres hijos, uno de ellos procreado con la demandante. Para ese momento, la titularidad el bien se encontraba en cabeza de José Juvenal Sierra Olarte y Ana Sirley Mora Olarte; sin embargo, la activa es enfática en señalar que desde el 2007 ya ejercía posesión sobre el mismo.

Tras el fallecimiento del señor Mora Olarte, expresa la actora que, por compraventa celebrada con el señor José Juvenal Sierra Olarte y otorgada mediante escritura pública número 909 del 23 de febrero de 2016, adquirió el

50% del bien objeto del litigio, quedando el otro 50% en propiedad de la demandada.

Por último, la parte demandante menciona que en el trámite de sucesión del señor Óscar Mora Olarte, le fue adjudicado el establecimiento de comercio ya referido al hijo que tuvo con el causante, esto es, a Miguel Ángel Mora Bravo.

Dicho lo anterior, teniendo como base que la demandante ingresó al bien como poseedora el 19 de septiembre de 2007, se solicita en el libelo lo siguiente:

- Que se declare dueña del 50% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 001-681902 y ubicado en la dirección 49B # 78 B 02, en el municipio de Medellín, por prescripción adquisitiva ordinaria del dominio.

- Subsidiariamente, que se declare dueña del 50% del bien mencionado por medio de prescripción adquisitiva del dominio extraordinaria desde el 15 de diciembre de 2007 o la posterior que se encuentre probada en el proceso.

2. La contestación de la demanda

La pasiva, representada por su curadora, esto es, su madre la señora Cruzana Olarte de Mora, indica que la demandante no cumple con los requisitos para declararse dueña del bien objeto del litigio; por el contrario, advierte que hay muchas inconsistencias en los hechos narrados en el libelo.

Según la demandada, en el año 2007 la actora no pudo haber ingresado al referido bien, ya que, para esa época, según se puede constatar en la escritura pública, el bien todavía no estaba en cabeza del señor Óscar Olarte Mora.

Aunque la demandada admite que en el bien litigioso se abrió un establecimiento de comercio a partir del año 2010 por parte del señor Óscar Mora Olarte, esta circunstancia no significa que deba considerarse a este como poseedor y menos aún a la demandante. Advierte que por la tenencia del inmueble se le pagaba un canon mensual a la señora Cruzana Olarte de Mora para efectos del cuidado de Ana Sirley Mora Olarte.

3. Sobre la reconvención

La pasiva igualmente reconviene, pretendiendo la reivindicación del 50% del bien referido en la pertenencia. Expone que adquirió el bien a reconvenir por escritura pública número 268, en la Notaría Veintiuno de Medellín el 10 de febrero del 2010.

Según la reconviniente, el señor Óscar Olarte Mora estuvo casado con la señora Patricia Elena Quigua Betancur, con quien procreó a los menores William Esteban Mora Quigua y Pamela Mora Quigua; fue solo hasta el año 2010 que el referido señor se conoció con la señora Luisa Fernanda Bravo Mora, y meses después tuvieron un hijo llamado Miguel Ángel Mora.

Se expone, además, que para el momento del fallecimiento del señor Oscar, éste aún convivía con su esposa, y no con la actora. No obstante, la señora Luisa Fernanda ejerció unos actos irregulares y violentos para intentar confirmar su vínculo con el inmueble como lo fue la sustracción de documentos de suma importancia como son los correspondientes al pago del impuesto predial, además de ocupar el bien sin ningún tipo de permiso por parte de Ana Sirley Mora Olarte y José Juvenal Sierra Olarte, quienes eran los propietarios del bien para esa época.

Por último, para la reconviniente no es cierto que la demandada haya ejercido actos de señora y dueña del predio objeto del litigio para el momento del deceso del señor Óscar Mora, ya que ella ingresó de manera forzosa al bien, y desde ese entonces no ha dejado que los dueños ingresen a él.

Dicho esto, la parte demandante en reconvención pretende que se restituya el 50% del bien litigioso y se ordene la restitución de los cánones dejados de percibir.

3. La sentencia de primera instancia

La *a quo* negó las pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio incoadas por Luisa Fernanda Mora. En primer lugar, por cuanto no se logró acreditar el justo título, elemento esencial para la prescripción ordinaria. Y en lo concerniente a la prescripción extraordinaria, por no acreditarse el tiempo que se requiere para poder adquirir el dominio de un bien según lo dispone nuestra normativa sustancial civil.

Así mismo, el despacho de primer grado estimó la pretensión reivindicatoria formulada en la demanda de reconvención, considerando que se logró acreditar la titularidad del 50% del bien objeto del litigio por parte de la demandante. No se hizo ningún reconocimiento en materia de mejoras a favor de la señora Luisa Bravo por "la ausencia de una prueba que permita determinar con certeza el valor de aquellas y la inversión que hiciera en dinero la demandada". Finalmente, se desestimaron frutos civiles a la demandante en reconvención.

5. Del recurso de apelación

Inconforme con lo decidido, la demandante principal interpuso recurso de apelación frente a la sentencia de primera instancia. Expresa que ejerció

posesión por más de 10 años sobre el bien litigioso, además de haber sido demostradas las mejoras realizadas sobre el mismo, razón suficiente para declarar la pertenencia a favor de la demandante.

6. Del trámite de segunda instancia

6.1. La parte demandante en pertenencia, y reconvenida, al sustentar su recurso es enfática en señalar que hay ausencia de valoración probatoria en la decisión impugnada. Según la recurrente, con los testimonios recepcionados resulta evidente que Bravo Mora ejerció una posesión por el término de ley, realizando específicos actos de señora y dueña. Insiste, además, que en caso de no encontrar probada la figura de la prescripción, se le deberá realizar una reparación integral, de cara a las mejoras realizadas por ella.

6.2. La demandada primigenia, en sus alegatos, es enfática en señalar que se debe confirmar la sentencia de primera instancia, ya que quedó debidamente probado que la señora Luisa Fernanda Bravo no cumple con uno de los requisitos esenciales de la prescripción extraordinaria, como lo es el límite temporal. Según la parte no recurrente, los testimonios aportados a instancia de su contraparte no son lo suficientemente claros en cuanto a los actos de señora y dueña que ejerció la demandante sobre el bien litigioso. Por esto, solicita se confirme la sentencia proferida por la juzgadora de primera instancia.

2. CONSIDERACIONES

2.1 Presupuestos procesales

Los requisitos formales del proceso se encuentran reunidos y sobre ellos no hay reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, la Sala no advierte impedimentos formales para dictar sentencia de segunda instancia.

2.2. Precisión liminar y problemas jurídicos

Si bien la parte demandante en pertenencia, y ahora recurrente (apelante única), acumuló, de manera subsidiaria eventual, dos pretensiones de prescripción adquisitiva, una ordinaria y otra extraordinaria, ambas desestimadas por la *a quo,* adviértase que la parte no está controvirtiendo todos los argumentos que se ofrecieron en la sentencia impugnada para negar lo pretendido.

Nótese que la prescripción ordinaria fue negada por no encontrarse acreditado el justo título, mientras que la prescripción extraordinaria fue desestimada por no probarse el tiempo establecido en la ley.

La señora Luisa Fernanda Bravo **solo** centró sus reparos frente al análisis realizado por el juzgador sobre el tiempo para prescribir y las mejoras, pero en ningún momento discrepó en relación con lo valorado sobre el justo título.

Teniendo en cuenta los límites de la competencia funcional del Tribunal, en atención a lo dispuesto en los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, en segunda instancia solo se hará una revisión de los dos puntos considerados por la parte recurrente.

- Primero, el concerniente a la acreditación del tiempo establecido en la ley para la prescripción extraordinaria, toda vez que no hubo reparo sobre la ausencia de justo título, elemento indispensable para que proceda la prescripción ordinaria.

- Segundo, se evaluará el punto de las mejoras, para la cual se verificará el cumplimiento de los requisitos para su procedencia, y si la demandada en reconvención asumió sus cargas probatorias.

No se analizará la procedencia de frutos civiles a favor de la reivindicante en reconvención, teniendo en cuenta que su negativa no fue recurrida por esta parte y en atención a los límites que impone el principio de la *non reformatio in pejus* (prohibición de reforma en peor frente al apelante único).

2.3. Sobre la prescripción y la posesión de la actora (comunera) en el caso concreto

2.3.1. Marco normativo. El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción del domino como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales.

Quien posee, y aspira a prescribir (usucapir), debe ostentar una tenencia material sobre un bien especifico, ya sea mueble o inmueble, y dar cuenta de una voluntad de señorío sobre él. En este punto, se hace referencia a los conocidos elementos de la posesión, desarrollados doctrinaria y jurisprudencialmente a partir del mandato legal, como son el *corpus y animus* (artículo 762 del Código Civil).

Ahora bien, existen dos modalidades de prescripción: ordinaria y extraordinaria. La primera, con fundamento en el artículo 2559 del Código Civil, requiere que se confirme un tiempo de 3 años para bienes muebles y de 5 años para bienes inmuebles; asimismo, con fundamento en el artículo 2528 del mismo estatuto, para que pueda ganarse la prescripción por esta vía, tratándose del poseedor, debe acreditarse la existencia de una posesión regular no ininterrumpida. Por cierto, la posesión regular solo puede concebirse a partir de la configuración de un justo título y buena fe, con base en los artículos 764 y 765 del Código Civil.

Por su parte, la prescripción extraordinaria requiere confirmar una posesión ininterrumpida sobre una cosa usucapible y el paso del tiempo de 10 años de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2531 y 2532 *ibidem*. Como ya se explicó, es esta modalidad de prescripción la que será estudiada en esta instancia.

Para que el juzgador declare la prescripción de dominio o *usucapión* se deben acreditar unos presupuestos axiológicos propios de lo pretendido, así se ha establecido de manera reiterada por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. En sentencia SC11786 del 2016, la Corte estableció que "*los presupuestos estructurales tratándose de la prescripción adquisitiva del dominio que deben colmarse para su feliz desenlace son: (i) que se trate de un bien prescriptible, (ii) que el interesado en la adquisición demuestre que lo ha poseído de manera inequívoca, pública e ininterrumpida, y (iii) que ese comportamiento lo haya sido por todo el tiempo legalmente exigido, el cual, hasta cuando entró en vigencia la ley 791 del 2002 era de veinte años, reducidos por ésta, a la mitad*"

Ahora bien, la carga de la prueba en los procesos en los que se debate sobre la posesión de un determinado bien está en cabeza del demandante, lo que quiere decir que en caso de no comprobarse alguno de esos estos presupuestos axiológicos daría lugar a una desestimación de lo pretendido.

Vale precisar que para usucapir, el prescribiente puede solicitar la mero declaración por parte del órgano jurisdiccional en relación con la totalidad del bien, pero, igualmente puede hacerlo en razón de una cuota parte. Este último supuesto puede considerarse tratándose de la prescripción entre comuneros. El artículo 375.3 del Código General del Proceso, por cierto, establece que la declaración de pertenencia también puede pedirla "el comunero que, con exclusión de los otros codueños y por el término para usucapir, hubiere poseído el materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por el acuerdo con los demás

comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad".

2.3.2. Caso concreto. Descendiendo al *sub lite*, la Sala procede a evaluar probatoriamente si está debidamente acreditada la posesión ininterrumpida de la señora Luisa Fernanda Bravo por el lapso de tiempo de 10 años, necesario para usucapir, en relación con el inmueble ubicado en la calle 49 B # 72 B 02 del Barrio Estadio de la ciudad de Medellín, identificado en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-681902.

En primera instancia la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria fue desestimada por no haberse acreditado el límite temporal establecido en la ley, lo que no comparte la parte recurrente, quien explica que la prueba, especialmente la testimonial, sí confirma esa posesión ininterrumpida por 10 años.

Dicho esto, encuentra esta Corporación que:

(i) La señora Luisa Fernanda Bravo es propietaria del 50% del bien con folio de matrícula inmobiliaria número 001-681902 de la oficina de Registro Públicos de Medellín, Zona Sur (anotación #10, fl. 15), en virtud del contrato de compraventa del derecho de dominio en cabeza del señor José Juvenal Sierra Olarte, que fuera otorgado mediante escritura pública número 909 del 23 de febrero del 2016 (fls. 30-32).

(ii) La señora Ana Sirley Mora Olarte, por su parte, ostenta la titularidad del 50% del derecho real de dominio del bien litigioso ya referido, como se advierte en el registro correspondiente consignado en la matrícula ya referida (anotación #9, fl.15), en atención a la compraventa celebrada con el señor Jesús Alberto

García, otorgada mediante escritura pública número 268 del 10 de febrero del 2010.

La referida prueba documental lleva al Tribunal a considerar que la señora Luisa Fernanda Bravo Mora, en su condición de comunera, puede prescribir el 50% del derecho de dominio que no está en cabeza suya frente a la titular que es la señora Ana Sirley Mora Olarte. Pero, adviértase, en virtud de la compraventa realizada el 23 de febrero del 2016, quien ahora es demandante en pertenencia hizo un reconocimiento expreso del dominio en cabeza de quienes eran los titulares para ese momento. En efecto, en el referido acto jurídico se hicieron unas declaraciones expresas como las de admitir el dominio en quien transfiere el derecho del 50%, esto es, el señor Juvenal Sierra Olarte, pero igualmente este acto de transferencia implicó la aceptación de que para ese entonces había otra titular que no transfirió el dominio de la otra cuota parte, esto es, la señora Ana Sirley Mora Olarte. Así mismo, en virtud de ese referido acto escriturario se hizo la manifestación de que es a partir de ese momento, y no antes que se hace la entrega del bien a la señora Bravo Mora (clausula segunda y quinta, fls. 30-32).

Se constata, con ese documento, que las declaraciones consignadas mediante escritura pública distan en buena parte de las afirmaciones que hizo la demandante en el presente proceso desde el mismo momento de demandar.

La prueba documental, de entrada, deja sin piso las afirmaciones de una existencia de posesión anterior al 23 de febrero de 2016. No se puede decir que se posee el todo cuando justo en esta fecha se está entregando materialmente el bien por parte del vendedor, así sea en correspondencia con una cuota parte; y de otro lado tampoco se puede admitir que se es poseedor (del 100%) y en un acto como el de la escritura pública se haga reconocimiento de dominio en cabeza de otras personas.

Luisa Fernanda Bravo Mora solo puede usucapir en su condición de comunera, siempre y cuando hubiese poseído el bien común con una explotación económica para sí, que no estuviera en consenso con la otra comunera, por el término de 10 años. Y es que en este punto las cuentas no dan para usucapir, ya que la demanda de pertenencia fue presentada el día 9 de mayo de 2019. Como se ve, apenas había transcurrido un poco más de 3 años, tiempo insuficiente para prescribir por la vía extraordinaria, que es la que contempla la ley para estos casos, siendo el límite temporal a probar el de 10 años.

La parte recurrente, desde el libelo, insiste en que ha ejercido actos de señora y dueña sobre el bien litigioso por más de 10 años con anterioridad a la demanda; pretende que las cuentas se inicien desde el año 2007, haciendo hincapié en una supuesta "donación" que jamás fue confirmada al interior del proceso.

La confusión salta a la vista, máxime cuando no se diferencian los actos propios del prescribiente de manera exclusiva y excluyente, ni tampoco los actos de coposesión, y menos aún que tampoco se comprende el alcance de otros actos por los que una tenedora reconoce dominio ajeno a favor de otros como cuando realiza una escritura pública de compraventa como fue la otorgada en el año 2016.

La demanda, de entrada, ya manifiesta deficiencia de presentación de hechos en lo que concierne a definir unos actos de posesión, exclusivos en cuanto al señorío, que debió mantenerse de forma interrumpida, al menos desde el año 2009, 10 años con anterioridad a la demanda. La prueba tenía que arrojar un dato incontrovertible:

- Que la posesión de Luisa Fernanda era excluyente frente a cualquier tipo de posesión que pudiera ejercer el señor Óscar Mora, si en efecto se la "donó". No hay prueba en tal sentido, muy a pesar de lo alegado

en segunda instancia. Llama la atención que quien figuraba en la Cámara de Comercio como dueño de Car Wash El Mayoral (fls. 176 y 176), además, todas las cuentas de servicio, impuesto predial e incluso los contratos que se realizaban para adquirir productos para el aseo de los carros antes de dicha anualidad aparecían a nombre del referido señor como se puede comprobar en los folios 157-179.

- Otra posibilidad que también pudo considerarse es que se acreditara que la posesión de Óscar podía sumarse a la de Luisa Fernanda, con posterioridad a su fallecimiento. Pero en este punto, la prueba practicada tampoco arroja las luces suficientes. Sobre este punto se insiste, no es posible verificar en el caso concreto suma de posesiones que permitiera unir la demandante su posesión a la de otra persona, a la de Óscar Mora Olarte.

- Ahora bien, si el supuesto era el de la coposesión ejercida con este, la presentación de hechos y su prueba tampoco podía arrojar duda en el referido sentido. Este es otro de los puntos que revela una confusión manifiesta en la defensa de la parte recurrente.

Al revisar la prueba, hay certeza de que el señor Óscar Mora Olarte realizó unas adecuaciones al lote de terreno, para poder iniciar su actividad comercial del establecimiento registrado ante Cámara de Comercio como "Car Wash el Mayoral", dedicado al lavado de carros, salsamentaria y cafetería

En los interrogatorios de parte se señala admite que en el año 2006 el señor Jesús Alberto García tramitó, ante la Curaduría Primera de Medellín, una licencia de construcción para que el señor Óscar Mora pudiera realizar las adecuaciones correspondientes al lote de terreno y así desarrollar sus actividades comerciales.

Entrando en el análisis de la prueba testimonial, el tribunal, como se explicará, no encuentra que se haya demostrado esa posesión pública, pacifica e ininterrumpida por la demandante por un período superior a los 10 años. No se trata de aceptar, sin más, la prueba testimonial; es necesario confrontar el conocimiento directo, certero que tiene cada uno de los testigos de las condiciones de tiempo, modo y lugar en que pudo darse la posesión de la señora Luisa Fernanda Bravo. Veamos:

Juan Pablo Montoya manifiesta en su testimonio (audio V del expediente digital), refiriéndose a la demandante, que *"tenía entendido que ella es la dueña",* haciendo referencia a la titularidad del bien inmueble; no obstante, posteriormente, cuando se le pregunta sobre el porqué conocía a la demandante, su respuesta la refiere a la existencia de una relación netamente comercial, donde él era el encargado de distribuir los implementos de aseo vehicular. El declarante expone en razón de sus actividades comerciales, y no propiamente por el conocimiento directo sobre actos posesorios en el bien litigioso.

Juan Fernando Ceballos señala en su declaración (audio V expediente digital): "*siempre reconocí como dueño del inmueble a Óscar Mora y la señora Luisa Fernanda Bravo"*; nunca admite a Bravo como poseedora exclusiva; además, cuando le preguntan por actos propios de señorío sobre el inmueble, el declarante refiriéndose a los servicios públicos señala que le consta que los pagaba el señor Óscar Mora, incluso indica que en muchas ocasiones él lo acompañaba a realizar el pago.

Jaime Ramírez (audio V del expediente digital), administrador del establecimiento de comercio desde el 2007, indicó que *"para el año 2007 el dueño del establecimiento de comercio era Óscar Mora"*, además afirmó que después del fallecimiento del referido señor, esto es, en el año 2015, quedó como titular del establecimiento de comercio la señora Luisa Fernanda Bravo. No

se advierte desde esta declaración certeza sobre la existencia de actos posesorios exclusivos en cabeza de Bravo con anterioridad al año 2015.

Wilmar Quintero es enfático en señalar que el establecimiento de comercio es de la señora Luisa Fernanda Bravo, ya que la veía ejercer actividades sobre él, y que, además, el señor Óscar Mora se lo manifestó en reiteradas ocasiones; sin embargo, el testigo indicó que trabajó en el Putumayo como policía desde el 2006 hasta el 2013 y que solo visitaba al señor Óscar Mora cada dos meses que le daban vacaciones. No es posible obtener desde este testimonio un conocimiento certero sobre actos de posesión en cabeza exclusiva de la demandante por esta época, sin haber descrito en qué consistían esos actos específicos traducidos en mejoras especificadas, conocimiento preciso sobre si con recursos propios las pagaba al igual que los impuestos. Resulta bien difícil, máxime que el propio testigo admite que entre los años 2006 y 2007 permanecía la mayor de su tiempo en el Putumayo.

Edwin Echavarría, abogado de profesión, expuso que conoce a Luisa Fernanda Bravo desde aproximadamente los años 2005/2006, y que fue el encargado de acompañar tanto a la demandante como a Patricia Elena Quigua Betancur en el trámite sucesoral del señor Óscar Mora. Indica el testigo que las señoras llegaron a un acuerdo <u>para que el hijo de Luisa Fernanda Bravo quedara como dueño del 100% del establecimiento de comercio</u> y los dos hijos restantes quedaran con otros de los bienes. Este tipo de acuerdo, por su parte, no tiene correspondencia con lo que de otro lado afirma el señor Edwin de reconocer a la actora como dueña de un establecimiento de comercio finalmente adjudicado al hijo Miguel Ángel, y sin hacer una distinción de este bien con el propio predio litigioso al que accedía el establecimiento.

Finalmente, Claudia Escarraga Cadavid (audio V del expediente digital) señala que es amiga del señor Oscar Mora desde los años 2006/2007 y que le presentó a la señora Luisa Fernanda Bravo como su esposa, y desde entonces

la ha reconocido como dueña del bien litigioso; no obstante, cuando se le pregunta por qué la reconocía bajo esa calidad de dueña, ella respondió diciendo que porque siempre la veía a cargo del lavadero ejerciendo funciones propias de dueña sobre el establecimiento comercial. Vale precisar que con este testimonio no se hace una distinción clara entre los actos propios del establecimiento de comercio y los concernientes al señorío exclusivo sobre el bien objeto del litigio.

Que la prueba testimonial haga pensar en que la demandante ejercía acciones relevantes para el establecimiento de comercio desde antes del 2015, esto no significa que haya ejercido antes de esa época actos exclusivos y excluyentes de una posesión sobre el bien litigioso con prescindencia del señor Óscar Mora. Ahora bien, hay otros dos testimonios que llevan a concluir que no es cierta la existencia de esa posesión excluyente desde un periodo anterior al año 2009.

Jonatan Sarmiento Forero (audio VI del expediente digital) señaló que el señor Óscar Mora desde el 2006 era el dueño del establecimiento de comercio y, por ende, fue él quien hizo las adecuaciones al lote de terreno. Igualmente, expuso que la señora Luisa Fernanda Bravo no aportaba económicamente para el sostenimiento del inmueble; era el señor Óscar quien pagaba todo lo relacionado con impuestos, servicios y los gastos que se pudieran generar en el bien y en el establecimiento de comercio.

Patricia Elena Quigua (audio VI del expediente digital) expuso que estuvo casada con Óscar Mora; si bien reconoce la relación que tuvo el referido señor con la demandante, niega la existencia de una posesión exclusiva en cabeza de esta parte. Señala que le consta que su esposo le propuso a Juvenal Sierra y a su madre el negocio de adquisición del lote de terreno para así dar inicio a sus actividades comerciales. La testigo es enfática en señalar que ella estuvo desde el inicio en la creación del establecimiento de comercio, que incluso

por momentos iba en las tardes al local y le llevaba comida a su esposo y a los trabajadores, y nunca se encontró con la señora Luisa Fernanda.

Si se revisan con detenimiento los testimonios de Juan Pablo Montoya, Juan Fernando Ceballos, Claudia Patricia Escarraga, Wilmar Hernando Quintero y Edwin de Jesús Amaya, no es posible mutilar sus declaraciones, analizarlas en aspectos insulares, solo en lo que beneficia los intereses de una de las partes.

Muy a pesar de lo alegado en segunda instancia, el tribunal no puede compartir las conclusiones de la parte recurrente en el análisis de la prueba testimonial. Adviértase que cuando se les indaga por esos actos específicos de señorío, ninguno de ellos dilucida cuáles fueron los actos de señorío de la demandante a partir del año 2007 en lo que respecta al inmueble, y que no coincidieran con actos realizados por Óscar Mora.

Que haya adquirido el 50% del derecho de dominio del inmueble referido, esta circunstancia no convierte a Luisa Fernanda en sujeto apto para usucapir del 50% restante, al margen de unas condiciones fácticas sobre posible posesión de un antecesor como es el señor Óscar Mora, o de coposesión en cabeza de la señora Luisa Fernanda Bravo y de Óscar Mora. Todas estas situaciones fácticas no fueron explicadas por los testigos, y que debieron conocerlas muy bien. No lo dilucidaron, y más bien por razones de cercanía con la actora, varios de sus dichos parecieran estar desprovistos de la objetividad necesaria para declarar.

Hay un testimonio adicional que amerita evaluarlo en el siguiente sentido: nos referimos a la declaración del arquitecto Jovany Suaza. Si bien este tercero se refiere a la demandante como dueña del establecimiento de comercio y del bien litigioso, su conocimiento sobre actos vinculados a un posible señorío está referido a unas adecuaciones en los años 2017 y 2018, lo que daría cuenta de una posesión que no es suficiente, ya que es posterior al año 2016; a esto

se suma que en el proceso no se acreditaron las mismas, como luego se explicará, para efectos de su reconocimiento.

En conclusión, no hay prueba suficiente del límite temporal para usucapir, para que la jurisdicción declare la prescripción. Las anteriores consideraciones son razones suficientes para confirmar la decisión desestimatoria de la usucapión solicitada en la demanda.

2.4. Sobre las mejoras

2.4.1. Marco normativo. El poseedor vencido en un proceso como en correspondiente a la reivindicación, si bien debe cumplir con la orden de restitución por la estimación de la pretensión formulada por el reivindicante, esto no significa que sea despojado de derechos de crédito como son los que se generan a su favor por la confección o instalación de mejoras realizadas sobre la cosa litigiosa.

Los artículos 965, 966 y 967 del Código Civil establecen tres tipos de mejoras que pueden ser instaladas por el poseedor vencido: necesarias, útiles y voluptuarias. Su reconocimiento depende del tipo de mejora que se haga y en atención a las condiciones que establece la ley; no obstante, es menester mencionar que no en todos los casos el propietario está obligado a pagar al poseedor vencido las mejoras.

Lo anterior, atendiendo a lo establecido en el artículo 967 *ibidem,* donde se señala que, si las mejoras realizadas sobre el bien son voluptuarias, el propietario no está en obligación de pagarlas al poseedor ni de buena, ni de mala fe.

Ahora bien, cuando un poseedor vencido alega el derecho de mejoras sobre el bien a reivindicar, debe tenerse presente que no basta con invocar el derecho, es necesario describir en que consiste la mejora teniendo en cuenta

sus circunstancias de tiempo, modo y lugar, sino que además de afirmar se debe también probar atendiendo a las reglas de la carga de la prueba establecidas en el artículo 167 del Código General del Proceso. Así, le corresponde a la parte que pretende las mejoras probar que las mismas fueron realizadas sobre el bien objeto de litigio, y, además, demostrar que fueron verdaderamente realizadas por ella, de lo contrario la petición no está llamada a prosperar.

Así las cosas, cuando un juzgador no tiene certeza de la existencia de la mejora y sobre quien la hizo, es imposible reconocerla a favor de quien la alega. Tampoco es viable su reconocimiento cuando se establece que la mejora fue realizada por una persona diferente a quien la solicita.

2.4.2. Caso concreto. Con la prueba aportada al proceso hay total certeza de que el bien litigioso era un lote de terreno sin ninguna construcción; luego del año del 2006, tras tramitarse parte de Jesús Alberto García una licencia para construir, se pudo dar inicio a unas mejoras en el bien por parte del señor Óscar Mora, a efectos de poner en funcionamiento el establecimiento de comercio.

No pueden confundirse las mejoras que pudieron ser plantadas con anterioridad al fallecimiento del señor Mora Olarte de las que haya posiblemente puesto la señora Bravo Mora. De entrada, el Tribunal no puede estimar unas mejoras a favor de una persona que no ha demostrado ser la poseedora exclusiva y excluyente durante el tiempo que fueron hechas. Esto es no se puede pretermitir el derecho de crédito que pueda generarse a favor de la sucesión de Óscar Mora.

Revisado el expediente digital y teniendo como base la ausencia de prueba documental en torno a las mejoras que alega en esta instancia la señora Luisa Fernanda Bravo Mora, esta Corporación procederá a estudiar la prueba testimonial donde se evidencia lo siguiente:

Los señores Wilmar Quintero y Juan Fernando Ceballos, testigos de la parte demandante, se refirieron a mejoras. Dijeron que para el año 2007 ya se habían realizado las adecuaciones sobre el lote de terreno con la finalidad de poner en funcionamiento el establecimiento de comercio. Ambos reconocieron a la señora Luisa Fernanda Bravo como compañera de Mora Olarte. Pero en ningún momento especifican mejoras plantadas a cargo de la demandante, ni fechas exactas sobre su confección. No resulta razonable pensar que, si se estaba tramitando una la licencia para Mora Olarte, las mejoras hayan sido plantadas por la demandante.

Por su parte, el arquitecto Jovany Suaza Hernández manifestó que todo contacto para hacer mejoras/adecuaciones sobre el bien era con la señora Luisa Fernanda. Indicó que durante los años 2017 y 2018 fue contactado por ésta para realizar una cotización de unas mejoras sobre el bien, consistentes en cambiar unas puertas, ventanas, unos pasamanos y modernizar el techo.

Sobre el referido testimonio brindado por el arquitecto, esta Sala encuentra que son insuficientes sus dichos sobre las supuestas mejoras realizadas para los años 2017/2018. Nótese, además, que no hay pruebas ni del contrato, ni de las facturas ni de algún documento que demuestre que efectivamente se realizaron.

Dicho esto, para el Tribunal la respuesta a este punto de inconformidad por parte de la recurrente termina siendo desestimatorio, no se encuentran configurados los elementos para el reconocimiento de mejoras en esta instancia. Es menester señalar que la prueba testimonial no se puede analizar aisladamente de los otros elementos probatorios que terminan siendo trascendentales de cara al análisis del reconocimiento de las mejoras. La declaración ya referida por el testigo carece de otro sustento probatorio que termina siendo de vital importancia para ilustrar al juzgador sobre sí se realizaron mejoras sobre el bien para dichas fechas.

Así las cosas, el Tribunal comparte lo considerado por la *a quo*, por lo que se confirmará la decisión desestimatoria de reconocer unas mejoras que no han sido probadas.

Conclusión

Ninguno de los reparos de la parte impugnante puede acogerse. No hay razones suficientes para discrepar de lo resuelto en primera instancia, y en tal sentido se confirmará íntegramente la sentencia impugnada. Lo anterior, no solo por cuanto no se cumplió con uno de los presupuestos axiológicos propios de la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio; sino también por cuanto no se acreditaron mejoras asumidas por la demandada en reconvención.

Costas

Se condenará en costas procesales en segunda instancia, a cargo de la parte recurrente, de conformidad con el numeral 1 artículo 365 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho se fija la cantidad correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, en aplicación de la regla prevista en el artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión en Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

Falla:

Primero. Confirmar la sentencia de primera instancia, proferida día 12 de noviembre de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín.

Segundo. Se condena en costas en segunda instancia, a cargo de la parte recurrente. Como agencias en derecho se fija la cantidad correspondiente a un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

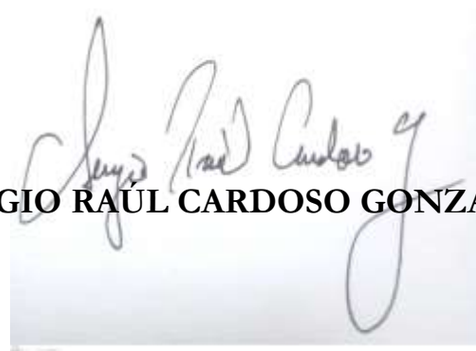
.

Notifíquese conforme a lo establecido en el decreto 806 de 2020.

Los Magistrados,

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ